

DATUM 10 augustus 2022
KENMERK 1965800.030168/JJ

PROJECT Bestemmingsplan Recreatiepark Kurenpolder
OPDRACHTGEVER De Kurenpolder Recreatie

LADDER HOTEL KURENPOLDER

1. INLEIDING

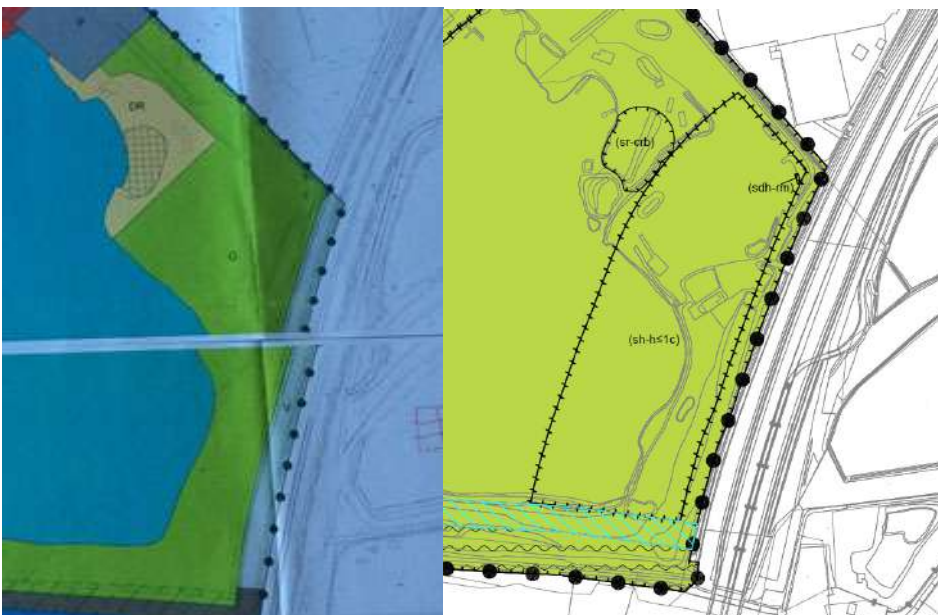
Het beoogde programma in recreatiegebied De Kurenpolder in Hank gaat uit van een hotel op het golfbaanterrein met circa 180 kamers en ondersteunende horeca op een brede strook langs de A27. Het hotel is gericht op de zakelijke en recreatieve markt en zal ook worden gebruikt door gasten van de golfbaan en het Outdoorcentrum. Het is een toevoeging die gekoppeld is aan de al bestaande voorzieningen van de Kurenpolder.

1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 500 m² bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



Figuur 1.1. Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuw bestemmingsplan beoogde locatie

De locatie heeft al een recreatiebestemming (grotendeels Golfbaan en deels Recreatief water) maar een hotel is nu niet mogelijk. Een functiewijziging naar een hotel met meer dan 500m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt als stedelijke ontwikkeling gezien.

Bestaand stedelijk gebied

Van belang is of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

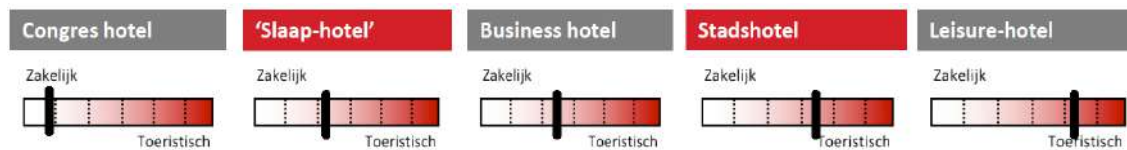
De beantwoording van de vraag of een projectgebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Het gebied wordt gelet op de ligging niet aangemerkt als ‘bestaand stedelijk gebied’.
Daarom is hierna de behoefte aan het hotel beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE HOTEL

2.1 Hotelconcept

Het beoogde concept gaat uit van een 4-sterrenhotel. Van Spronsen en Partners heeft onderzoek gedaan naar de verschillende 4-sterrenhotelconcepten en doelgroepen (Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019). Het beoogde hotel valt in de categorie Business-hotel.

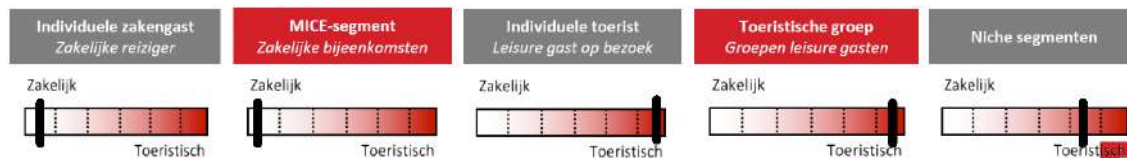


Figuur 2.1. 4-sterrenhotelconcepten (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van een business-hotel zijn:

- High-traffic locaties (snelwegen, businessparken, stations, centrum)
- Brede businessmix bestaande uit zakelijke, toeristische en particuliere markt.
- Inzet als businessmeeting-point voor zakelijke passanten. Restaurants gericht op particuliere markt.
- Breed aanbod faciliteiten: restaurants, bar, zalen en wellness.

Het hotel richt zich op een brede doelgroep: individuele toeristen en toeristische groepen en het MICE-segment (meetings, incentives, conferencing, exhibitions).



Figuur 2.2. Doelgroepen (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van de toeristische doelgroepen zijn een 'koopmoetebereidheid van circa 15 minuten' tot de bestemming. Toeristen zijn over het algemeen bereid om circa 15 minuten te reizen naar hun toeristische hoofdbestemming. Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness. Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke. Kenmerken van de doelgroep zakelijke bijeenkomsten zijn een 'koopmoetebereidheid van maximaal circa 60 minuten'.

2.2 Verzorgingsgebied van het hotel

Het primaire verzorgingsgebied voor een hotel in de Kurenpolder is de oostzijde van de Biesbosch. Een nieuw hotel kan effecten hebben op het aanbod binnen 15-20 minuten reisafstand van de nieuwe locatie. De hotels in dit gebied kunnen mogelijk dezelfde doelgroep bedienen. Daarom is dit gebied het onderzoeksgebied.

De beoogde locatie ligt op een centrale goed bereikbare plek langs de A27 met diverse toeristische attracties in de buurt. De locatie ligt in een aantrekkelijk recreatiegebied en grenst aan Nationaal park De Biesbosch. Dit is een van de best bereikbare plekken om te recreëren en een bezoek te brengen aan de Biesbosch. Dit kan te voet, met de fiets, of over het water.

De Biesbosch is een van de grootste natuurgebieden van Nederland. In deze zoetwatergetijdenatuur zijn veel bijzondere planten en bloemen te vinden en heb je de mogelijkheid om bijvoorbeeld bevers en zeearenden te zien. Omdat dit een uniek zoetwatergetijdengebied is, is deze niet goed te vergelijken met andere toeristische gebieden in Nederland. Gelet op de grote aantrekkingskracht van het gebied zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotelkamers in de gemeente Altena bovengemiddeld is ten opzichte van andere gemeenten met vergelijkbare inwonertallen.

Toeristen die willen overnachten in het gebied, zullen vooral zoeken naar passend aanbod zo dicht mogelijk bij het Nationale Park. Omdat er rond het park vrijwel geen aanbod aan 4-sterrenhotels is, wordt in dit segment ook buiten het toeristische kerngebied gezocht naar overnachtingsmogelijkheden.

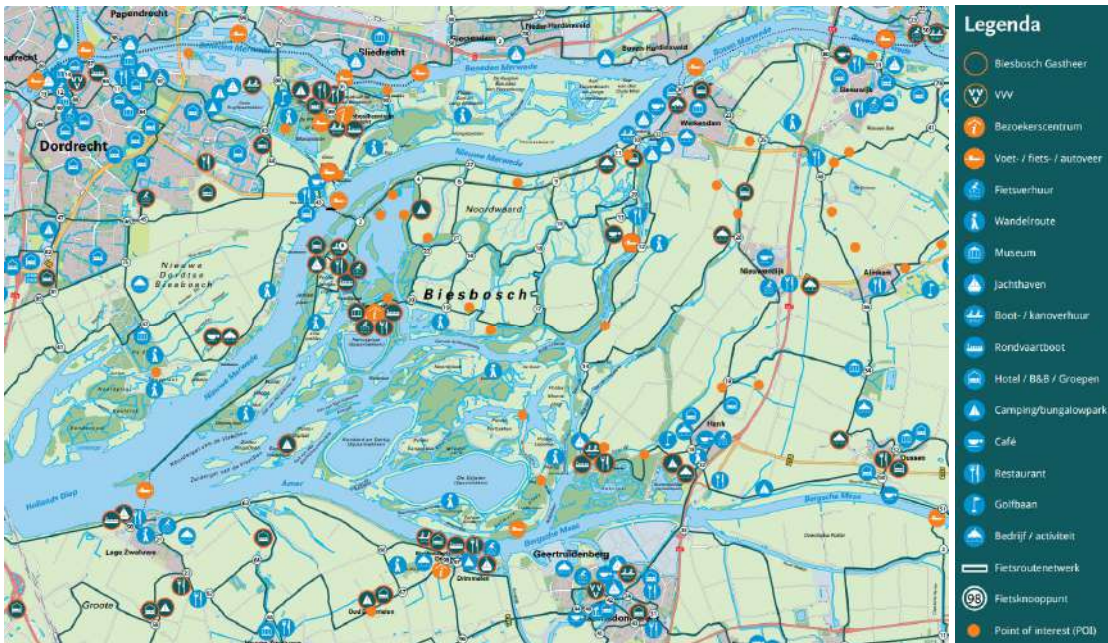
Circa 15-20 minuten reisafstand wordt hierbij als acceptabel beschouwd (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, Van Spronzen&Partners). Bij gebrek aan aanbod in dit verzorgingsgebied wordt gebruik gemaakt van hotels op grotere reisafstand of wordt afgezien van een overnachting. Internationale toeristen ondernemen ook vaak dagtochten vanuit Amsterdam. Daar is veruit het grootste aanbod aan 4-sterrenhotels aanwezig.

Door de ligging in een recreatiegebied en de goede bereikbaarheid binnen Nederland en vanuit de Randstad (centrale ligging, maximaal 60 minuten reistijd) is het ook een aantrekkelijke zakelijke bestemming. Daarnaast liggen er in de omgeving enkele andere toeristische attracties met een landelijke aantrekkingskracht, zoals de Efteling, De Loonsche en Drunense duinen en Safaripark Beekse Bergen.

De beoogde locatie ligt vlakbij één van de twee natuurpoorten van de Brabantse Biesbosch (natuurpoort Vissershing). Dit is een horecapunt met voldoende parkeerplaatsen als toegangspoort tot de Brabantse natuur. Vanaf hier starten wandeltochten, fietstochten en kanotochten. Je kan hier kano's en boten huren of meegaan met een rondvaart.



Figuur 2.3. Begrenzing Nationaal Park De Biesbosch en Natuurpoorten Brabantse Biesbosch (Biesbosch MuseumEiland westzijde, de Biesbosch – Vissershing zuidoostzijde)



Figuur 2.4. Relevante toeristische bestemming: Nationaal Park De Biesbosch



Figuur 2.5. Verzorgingsgebied

De Kurenpolder is een recreatieve bestemming op zich. Het is een aantrekkelijk dag- en verblijfsrecreatiegebied met een camping, open zwemwater met stranden, een subtropisch zwembad, golfbaan, een escape-eiland, een klimpark en diverse andere outdoor-activiteiten.

Het is nu mogelijk om te kamperen, of te verblijven in een stacaravan of chalet. Overnachten in een hotel is op dit moment nog niet mogelijk. Door de realisatie van een hotel wordt de doelgroep verbreed.



Figuur 2.6. Huidig recreatief aanbod Kurenpolder

2.3 Trends en ontwikkelingen hotelmarkt

Impact Coronacrisis en huidig herstel

Uit onderzoeken van Horwath HTL (HOSTA 2020, HOSTA 2021) blijkt dat de hotelsector hard geraakt is door de coronacrisis. In 2019 werden nog records gebroken: de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten in 2019 waren hoger dan ooit tevoren. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels was gestegen van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019.

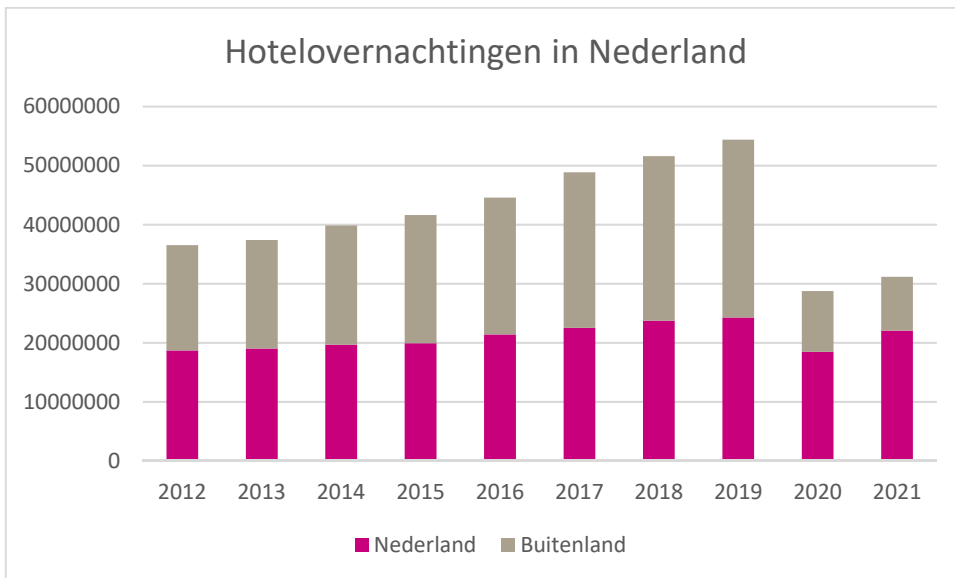
De coronacrisis heeft een direct effect gehad op de vraag naar hotelkamers. De bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijs zijn tijdens de coronacrisis flink gedaald. Dat heeft geresulteerd in zeer sterke omzetsdalingen. Door het opheffen van de coronamaatregelen is er weer ruimte voor groei in de hotelbranche. Zolang nieuwe coronagolven uitblijven, wordt de komende jaren herstel in de hotelbranche verwacht. De verwachting is dat de bezettingsgraden en kamerprijzen in 2023 weer terug op het niveau van 2019 kunnen komen.

Volgens onderzoek van Rabobank ("Horeca- en recreatiesector zit tussen herstel en vrees", 7 juli 2022) is er herstel zichtbaar in de horecasector. Aan de ene kant is er een sterk herstel van binnenlandse horecabestedingen zichtbaar in Nederland. Er is hierbij sprake van 'inhaalbestedingen', waarbij mensen weer meer geld buitenshuis uitgeven. Daarnaast herstelt het inkomende toerisme zich: vooral Duitsers en Belgen zijn vaker in ons land te zien. De terugkeer van (internationale) zakelijke reizigers blijft nog enigszins achter. Het herstel wordt steeds sterker naarmate de coronamaatregelen achter ons liggen en consumenten weer vertrouwen hebben om te reizen.

Nu de coronabeperkingen zijn opgeheven wil de consument vaker een beleving als hij of zij buitenshuis geld uit geeft aan horeca. Mensen zijn bereid om geld uit te geven aan een unieke beleving. Het wordt dus belangrijk voor de horeca om zich voldoende te onderscheiden en in te zetten op deze beleving. Naast deze focus op beleving zal het gebruik van technologie en data en een focus op duurzaamheid belangrijk zijn in de toekomstige ontwikkeling van de horeca. Het hotelconcept voorziet hierin. De combinatie Recreatiegebied Kurenpolder en Nationaal park De Biesbosch is een bestemming op zich. Het nationale park De Biesbosch is een internationale toeristische trekker. Dit is een sleutelpositie in een recreatiegebied langs de A27. Door de goede bereikbaarheid vanaf de A27 kan het hotel ook een rol vervullen voor zakelijk gebruik en reizigers.

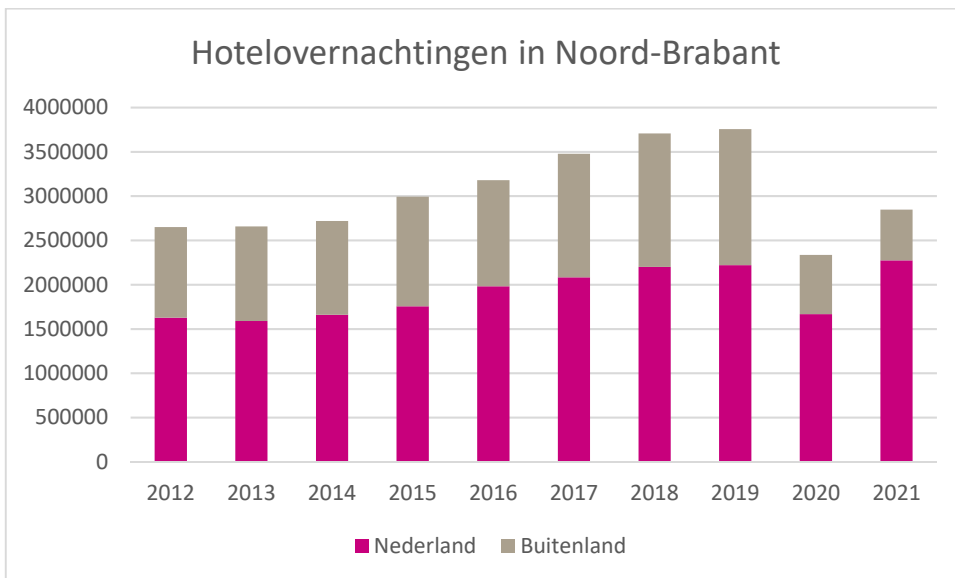
De omzetten in de horeca herstellen zich. Voor 2022 verwacht ING bijvoorbeeld een volumegroei in de horeca van 30-35% ("Horeca op volle kracht vooruit", mei 2022). Toch is er veel onzekerheid over de toekomst. De grootste factoren van onzekerheid zijn de inflatie, coronaschulden en het personeelstekort in de horeca. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige ontwikkeling van de horecabranche in Nederland lastig te voorspellen is.

Uit cijfers van CBS (Statline, 2022) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen periode, tot de coronacrisis alsmaar is toegenomen (met 48,9% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen. Het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland is in die periode harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland. 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de coronacrisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme weer nagenoeg op het niveau van 2019 is. Het buitenlands toerisme blijft nog achter.



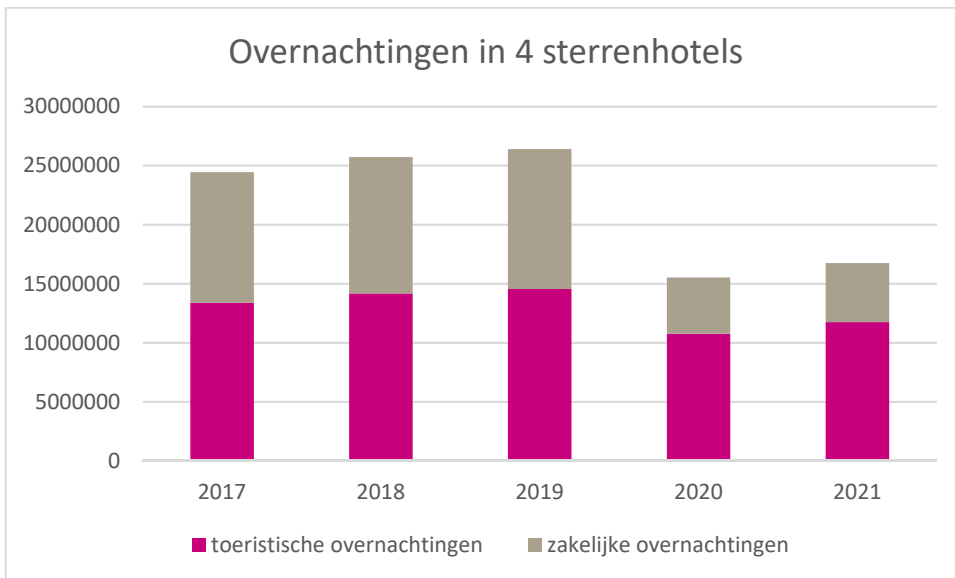
Figuur 2.7. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland (Bron: CBS)

De provincie Noord-Brabant had in 2019 3.756.000 overnachtingen. Het aantal gasten is in 7 jaar tijd met 41,7% toegenomen (een jaarlijkse groei van circa 6%). Ook in Noord-Brabant is het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland in die periode harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland (30% binnenlandse groei en 69% buitenlandse groei). 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de coronacrisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme alweer boven het niveau van 2019 is. Het buitenlands toerisme blijft nog achter.



Figuur 2.8. Ontwikkeling hotelovernachtingen Noord-Brabant (Bron: CBS)

In de 4 sterrenhotels was in 2019 de verhouding zakelijk toeristisch 45% - 55% en er waren bijna 2,6 miljoen overnachtingen. In de coronacrisis is te zien dat vooral het aantal zakelijke overnachtingen achter blijft.



Figuur 2.9. Overnachtingen in 4-sterrenhotels (bron: CBS)

Samengevat is de hotelmarkt hard geraakt door de coronacrisis. Na het opheffen van de coronamaatregelen begin 2022 is er een sterk herstel zichtbaar in de Nederlandse hotelmarkt. In Noord-Brabant is de hotelmarkt weer hersteld tot een bezettingsniveau van ongeveer 76% van het niveau van 2019, dat is een sterker herstel dan gemiddeld in Nederland (circa 57%). Gelet op de huidige markt, verwacht Horwath HTL dat de vraag begin 2024 is hersteld en ontstaat er daarna weer marktruimte voor nieuwe hotels. Dit initiatief zal pas gereed zijn nadat de markt is hersteld.

2.4 Specifieke behoefte spreiding toerisme Nederland

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op spreiding van toerisme. Dat blijkt uit onderstaande programma's en beleidsdocumenten.

Perspectief Bestemming Nederland 2030 (2019)

Perspectief Bestemming Nederland 2030 is de landelijke visie op toerisme in Nederland. Perspectief 2030 gaat over de veranderende rol van toerisme. Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt richting 2030 naar verwachting met 50 procent. Dit vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme.

Vijf prioriteiten staan centraal bij het realiseren van deze ambitie:

- Lusten en lasten in balans: meer lusten van toerisme dan lasten;
- Nederland overal aantrekkelijk: meer steden en regio's op de kaart als aantrekkelijke bestemming;
- Toegankelijk en bereikbaar: eenvoudig te bereiken steden en regio's;
- Verduurzaming moet: een leefomgeving met minder verspilling en vervuiling;
- Een gastvrije sector: een gastvrije bestemming Nederland.

Hiervoor is het nodig dat overheden prioriteit geven aan de bezoekerseconomie en hierbij samenwerken met bedrijven en bewoners. Ook is er grote behoefte aan verbeterde data en inzichten over onder andere bezoekersgedrag.

Binnen de kaders van Perspectief 2030 streeft de rijksoverheid naar een leefbare, geliefde en waardevolle bestemming Nederland, waar iedere Nederlander profiteert van toerisme. Met de HollandCity-strategie wordt richting gegeven aan het groeiend aantal bezoekers, zodat deze bezoekers beter kunnen worden gespreid in tijd en ruimte.

De HollandCity-strategie speelt in op het compacte karakter van Nederland. Onderdeel van de strategie zijn de verhaallijnen, die als denkbeeldige metrolijnen door Nederland lopen. Ze verbinden plekken op basis van een thema of interesse. Via de verhaallijnen ontdekken internationale bezoekers ook de minder bekende plekken in Nederland.

Water is onlosmakelijk verbonden met ons land. Dit komt op diverse plekken op aansprekende wijze tot uitdrukking. De verhaallijn Nederland Waterland verbindt Nederlandse plekken die een bijzondere relatie hebben met water, zoals de Deltawerken, de Afsluitdijk en Nationaal Park De Biesbosch. Nationaal Park De Biesbosch is een van de weinige zoetwatergetijdengebieden ter wereld. Het initiatief maakt spreiding van het groeiende toerisme mogelijk.

Actieagenda Perspectief 2030 (2019)

Uit het Actieagenda Perspectief 2030 blijkt dat jaarlijks bijna 19 miljoen buitenlandse toeristen een bezoek aan ons land brengen. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 29 miljoen in 2030. Samen met de groei van het binnenlands toerisme wordt dit 60 miljoen gasten en dat biedt grote kansen voor steden en regio's, maar zorgt tegelijkertijd op sommige plekken voor knelpunten. Om richting te geven aan de toeristische groei is afgelopen jaar tijdens de eerste Toerisme Top Perspectief 2030 gelanceerd met als doel tot een gezamenlijke aanpak te komen, zodat zoveel mogelijk steden en regio's kunnen profiteren van het groeiende toerisme. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan spreiding van de toeristische druk.

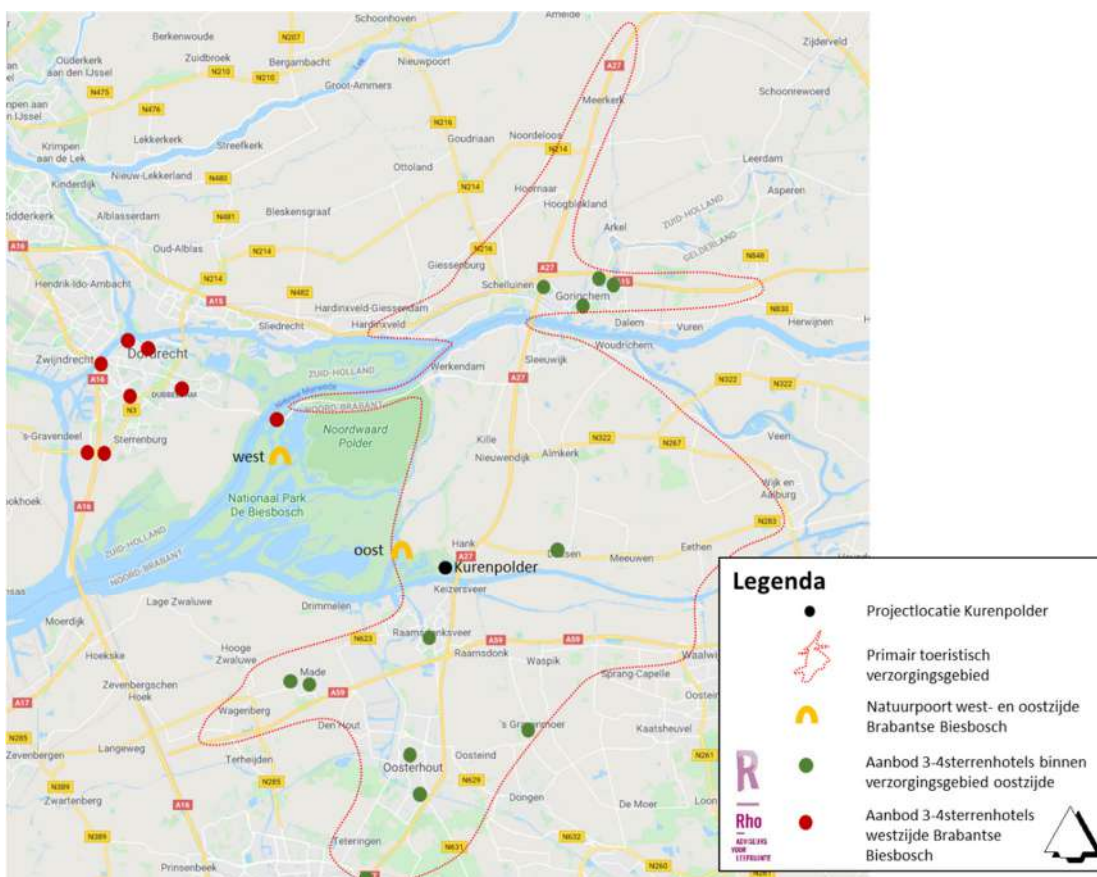
2.5 Aanbod in verzorgingsgebied

Het bestaande aanbod aan 3 en viersterrenhotels rond de Brabantse Biesbosch is geïnventariseerd op basis van gegevens van Booking.com.

Tabel 2.2. Drie en viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van Kurenpolder/Natuurpoort oostzijde Brabantse Biesbosch

Plaats	hotel	kamers	sterren	Afstand tot poort Brabantse Biesbosch (km)	Binnen verzorgingsgebied? West- of oostzijde Brabantse Biesbosch	Ligging in een recreatiegebied
Dussen	Hotel De Kopelpaarden	8	3	8	Oost	nee
Raamsdonksveer	Hotel Heere	11	3	9	Oost	nee
Made	Best Western Hotel de Korenbeurs	67	4	14 (4 alleen toegang over water via jachthaven Drimmelen)	Oost/zuid	nee
Made	Hotel Restaurant 't Trefpunt	36	3	15 (5 alleen toegang over water via jachthaven Drimmelen)	Oost/zuid	nee
's-Gravenmoer	Hotel Restaurant Hof van 's Gravenmoer	10	3	15	Oost	nee

Oosterhout	A-Hotel Oosterhout	51	4	16	Oost	nee
Oosterhout	Gr8 Hotel Oosterhout	63	3	16	Oost	nee
Gorinchem	Hotel Gorinchem	65	4	18	Oost	nee
Gorinchem	Hotel Le Bon'Apart	10	3	19	Oost	nee
Gorinchem	Campanile Hotel & Restaurant Gorinchem	52	3	21	Oost	nee
Gorinchem	Van der Valk Hotel Gorinchem (opent in 2022)	158	4	21	Oost	nee
Breda	Hotel Campanille	83	3	21	Oost	nee
 totaal 4 sterren-aanbod verzorgingsgebied oostzijde		341				
<i>Hank</i>	<i>Hotel Kurenpolder</i>	<i>180</i>	<i>4</i>	<i>3</i>		



Figuur 2.10. Aanbod in primaire verzorgingsgebied

Mensen die de Brabantse Biesbosch willen bezoeken en in de nabijheid willen overnachten, kunnen ook kiezen voor een bezoek aan de westzijde van de Brabantse Biesbosch. Daarom is ter vergelijking ook het aanbod aan deze zijde geïnventariseerd. Dit aanbod valt echter niet binnen het primaire verzorgingsgebied van de locatie Kurenpolder.

Tabel 2.3. Drie en viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van Natuurpoort westzijde Brabantse Biesbosch

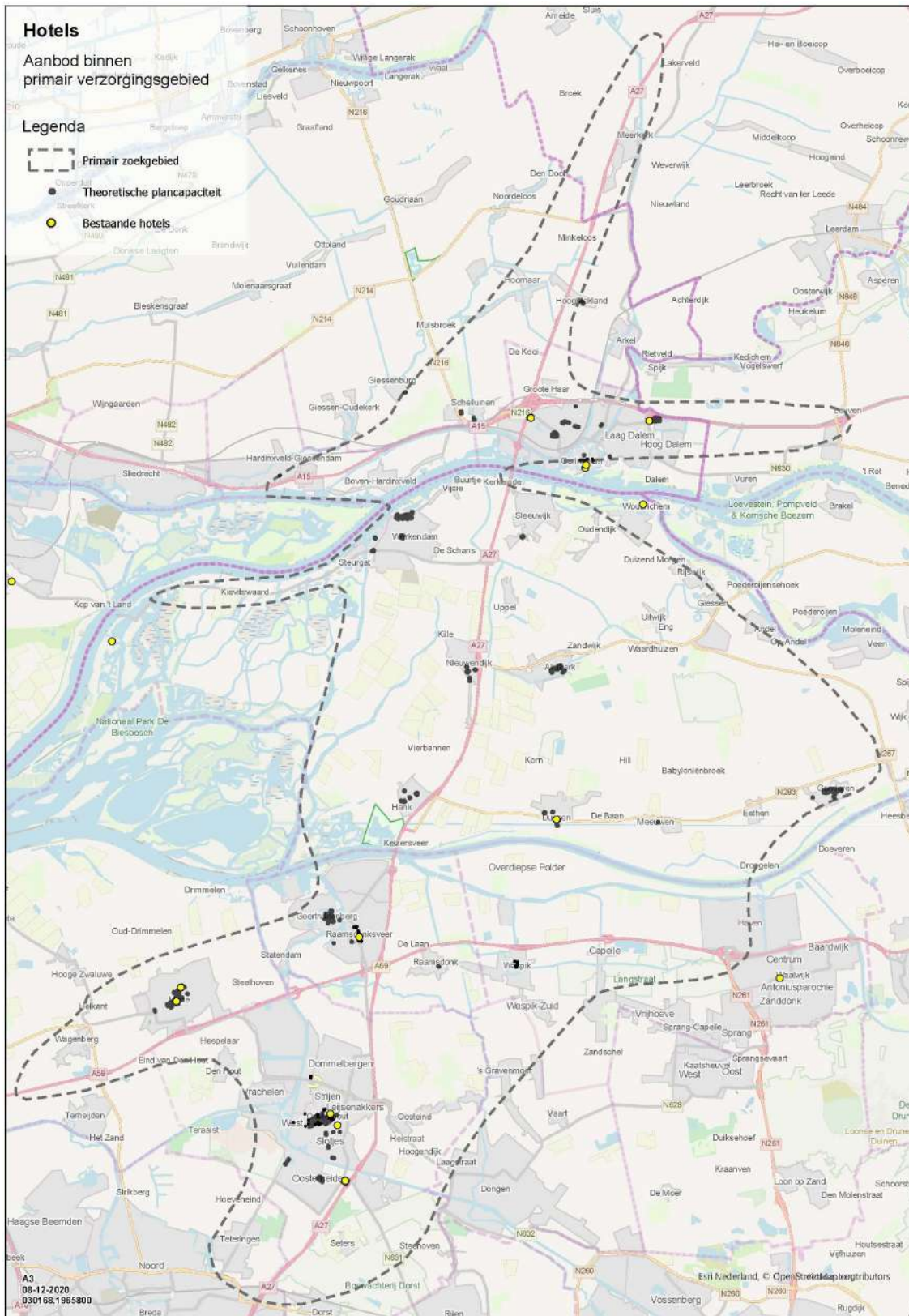
Plaats	hotel	kamers	sterren	Afstand tot poort Brabantse Biesbosch (km)	Binnen verzorgingsgebied? West- of oostzijde Brabantse Biesbosch	Ligging in een recreatiegebied
Werkendam	Logis Hotel de Brabantse Biesbosch	7	3	2	West	ja
Dordrecht	Hotel De Watertoren	5	3	7 (+pont)	West	ja
Dordrecht	Bastion Hotel Dordrecht Papendrecht	102	3	10 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Villa Augustus	45	4	10 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Bellevue Groot-hoofd Hotel Restro	11	4	11 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Hotel Dordrecht	20	3	12 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Postillion Hotel Dordrecht	98	3	14(+pont)	West	nee
Dordrecht	Van der Valk Hotel Dordrecht	146	4	14 (+pont)	West	nee
Indicatie 4 sterrenaanbod westzijde		4 sterren	202			

Het 4 sterren aanbod aan de westzijde is kleiner, met in totaal 202 kamers. Ook hier is geen 4 sterrenaanbod in een recreatieve omgeving.

2.6 Plannen en plancapaciteit

Voor de ladder is relevant of er in het primaire verzorgingsgebied harde plancapaciteit beschikbaar is om een hotel te vestigen die ook invulling kan geven aan de beoogde doelgroep. In dat geval zou geen nieuwe harde plancapaciteit nodig zijn. Ook zijn er wellicht zachte plannen in procedure, die al invulling zouden kunnen geven aan de behoefte, zodat een nieuw plan wellicht zou kunnen leiden tot leegstand.

Daarom zijn de harde plannen, zachte plannen en de theoretische plancapaciteit in het primaire verzorgingsgebied geïnventariseerd.



Figuur 2.11. Theoretische plancapaciteit primair verzorgingsgebied

Voormalig hotel Den Engel in Geertruidenberg (16 kamers) heeft geen specifieke hotel bestemming maar een generieke horeca bestemming, net zoals een aantal andere horeca gelegenheden in de kern. Al deze horeca vlakken in de kern Geertruidenberg staan een hotel toe en zijn opgenomen in de kaart. Hier zijn in de vesting geen mogelijkheden voor een hotel met 180 kamers.

Verder is er vooral theoretische plancapaciteit in de centra van dorpen. Hier zijn vaak gemengde bestemmingen, waarin ook een hotel mogelijk is. Het is niet uit te sluiten dat bij leegstand of wegtrekkende functies in kleinere kernen hier kansen liggen om een hotel te beginnen. Het gaat echter in de meeste gevallen om locaties die nu bezet zijn met een andere functie en die te klein zijn voor een hotel met 180 kamers. Veel locaties buiten de centra hebben een invulling van een café, partycentrum e.d. Deze locaties zijn niet beschikbaar en doorgaans ook niet geschikt voor een hotel met 180 kamers.

Tot slot zijn initiatieven bekend op de volgende locaties:

- Het harde plan Van der Valk Hotel Gorinchem opent in 2022.
- Hooge Zwaluwe 8 kamers in raadhuis (Boetiekhôtel Ons Oude Raadhuis): Dit hotel is recent geopend, maar ligt net buiten het primaire verzorgingsgebied.
- Haven Drimmelen: dit is een gefaseerde ontwikkeling van een familiehotel met 40 kamers bij eetcafé De Sloep. Dit initiatief ligt buiten het primaire verzorgingsgebied.
- Markt Geertruidenberg (Stadshotel en Theaterhotel met 13 grote luxe en 20-25 creatieve hotelkamers): Dit initiatief ligt binnen het primaire verzorgingsgebied, maar is nog niet planologisch mogelijk gemaakt. Dit initiatief valt als boetiekhôtel in een ander marktsegment dan het initiatief in de Kurenpolder,
- Watertoren Raamsdonksveer: (Hotel de Veerse Toren met 150 kamers): Dit initiatief ligt binnen het primaire verzorgingsgebied, maar is nog niet planologisch mogelijk gemaakt. Dit initiatief concurreert deels met het hotelinitiatief in de Kurenpolder. Het betreft echter een hotel met een heel ander karakter door de realisatie in een Watertoren. Uit de Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren (ZKA, februari 2022) blijkt dat er in het verzorgingsgebied van dit initiatief (dat deels overlapt met het initiatief van de Kurenpolder) marktruimte is voor 643 tot 892 kamers. Er is in dat marktgebied harde plancapaciteit voor 505 kamers, waardoor een marktruimte van 138 tot 387 kamers resteert als alle harde plancapaciteit zou worden benut. Het is realistischer dat in de planperiode van 10 jaar ongeveer 50% van de harde plancapaciteit ook daadwerkelijk zal worden benut, rekening houdend met planuitval en vertraging. De marktruimte zal daarom tussen de 390 en 639 kamers liggen. Rekening houdend met het initiatief Veerse Toren met 150 kamers, resteert in het overlappende marktgebied een marktruimte van 240 tot 489 kamers. Na realisatie van het hotel in de Kurenpolder met 180 kamers zou dan nog marktruimte overblijven voor 60 tot 309 kamers. Hieruit wordt geconcludeerd dat beide initiatieven naast elkaar kunnen bestaan. Er is voldoende marktruimte voor deze initiatieven.

Conclusie

Er is weinig 4-sterrencapaciteit in het toeristische gebied aan de oostzijde van de Brabantse Biesbosch. Binnen het toeristische verzorgingsgebied zijn eind 2022 341 4-sterrenkamers beschikbaar in vier hotels. Voor toeristen die binnen het verzorgingsgebied in een recreatiegebied willen overnachten, zijn geen 4-sterrenkamers beschikbaar.

Gelet op het gebrek aan luxe overnachtingsmogelijkheden in de Kurenpolder en de grote toeristische aantrekkingskracht van het Nationale park De Biesbosch is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

Binnen de gemeente Altena is geen viersterrenhotel beschikbaar. Het totale aanbod binnen het primaire verzorgingsgebied is 341 kamers. Uit voorgaande kan afgeleid worden dat er een tekort is aan hotelkamers in Altena. Binnen het onderzoeksgebied is geen beschikbare harde plancapaciteit voor een hotel met 180 kamers. De plannen en theoretische plancapaciteit

kunnen geen invulling geven aan de behoefte. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte is voor zowel het toevoegen van hotel Veerse Toren in Raamsdonksveer als het nieuwe hotel in de Kurenpolder. Beide initiatieven kunnen naast elkaar bestaan.

2.7 Benchmarkanalyse

Op dit moment zijn er diverse overnachtingsmogelijkheden, maar is er weinig hotelcapaciteit bij de Brabantse Biesbosch. Het hotelaanbod binnen de gemeente is vergeleken met gemeenten in dezelfde grootteklasse en gemeenten met hetzelfde profiel. Vervolgens is het relevante aanbod aan 4-sterrenhotels binnen het verzorgingsgebied geanalyseerd.

Benchmark

De gemeente heeft in vergelijking met gemeenten in dezelfde grootteklasse een benedengemiddeld aanbod (Bron: HorecaDNA, 2020). Gelet op de toeristische functie van Nationaal park De Biesbosch en De Kurenpolder zou je een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten.

In de gemeente Drimmelen (met ongeveer de helft van het aantal inwoners) is een groter hotelaanbod, terwijl de bereikbaarheid van de Brabantse Biesbosch minder goed is.

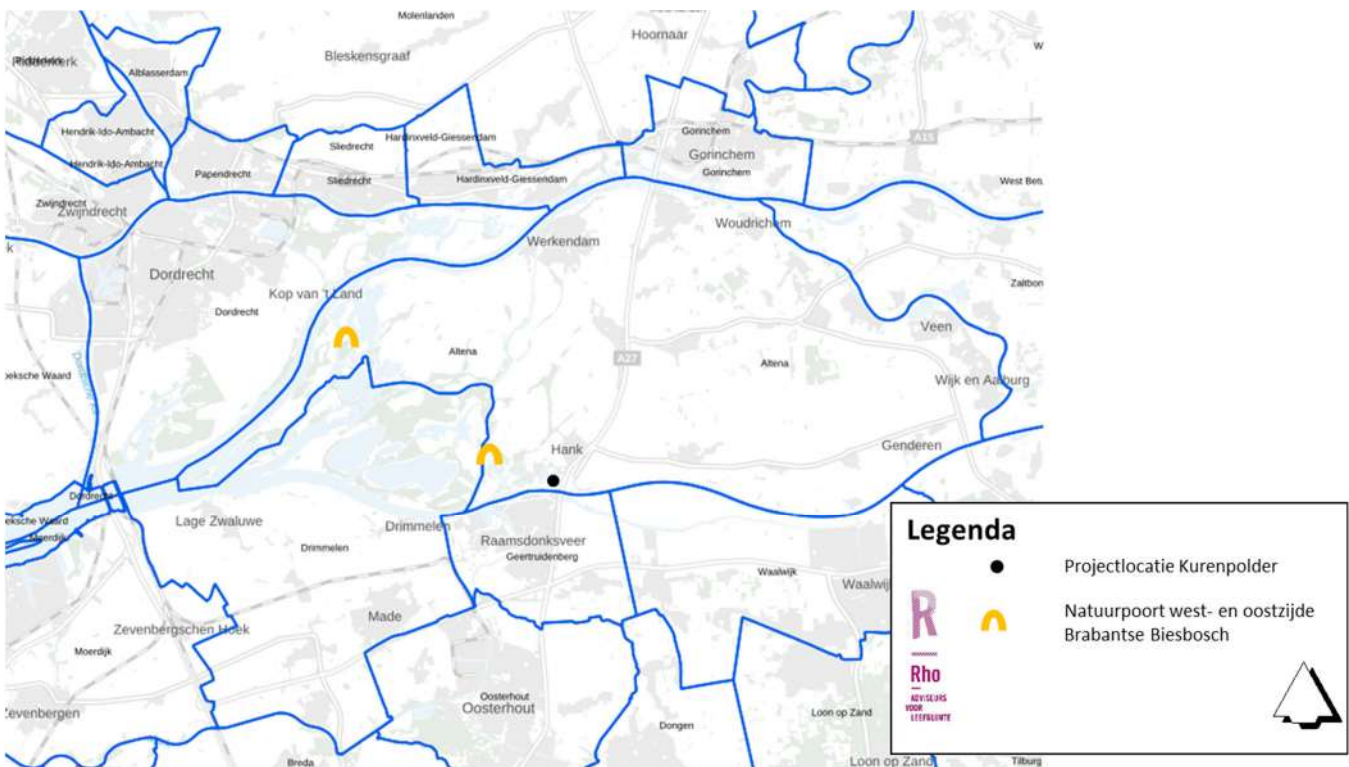
Tabel 2.1. Benchmark gemeente Altena

	hotelkamers	hotelbedden
Altena (55.980 inwoners)	61	166
Gemiddeld (voor gemeenten in de grootteklasse 30.000 – 75.000 inwoners)	224	472
Drimmelen (27.269 inwoners)	122	262

Om op het gemiddelde voor gemeenten in de grootteklasse 30.000 – 75.000 inwoners uit te komen zouden in de gemeente Altena 183 kamers moeten worden toegevoegd.

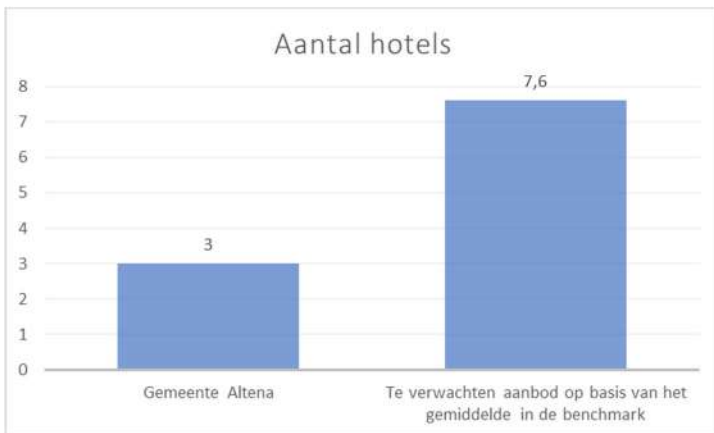
Het huidige hotelaanbod in de gemeente Altena is ook vergeleken met het hotelaanbod in de andere gemeenten met een goede bereikbaarheid naar het Nationale park De Biesbosch. Toeristen kiezen immers een toeristische regio, in dit geval Nationaal park de Biesbosch en zoeken daarbinnen naar een aantrekkelijke verblijfsbestemming, in dit geval een natuurlijke omgeving. De ligging op fietsafstand van het park maakt de bestemming extra aantrekkelijk.

De gemeenten met een goede bereikbaarheid naar de Biesbosch zijn naast Altena, Raamsdonksveer, Drimmelen, Dordrecht en Gorinchem.



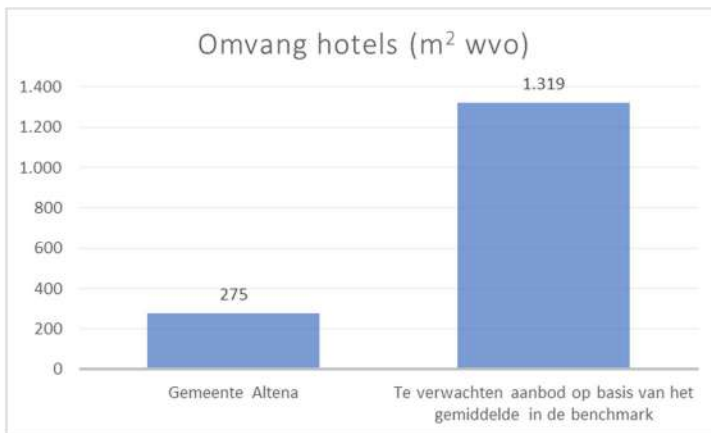
Figuur 2.12. Gemeenten rond Nationaal park De Biesbosch

Uit de benchmark (Locatus, augustus 2022) volgt dat de gemeente Altena een benedengemiddeld aantal hotels heeft.



Figuur 2.13. Benchmarkvergelijking. Aantal hotels in Altena vergeleken met het te verwachten aantal hotels op basis van het gemiddelde in de benchmark

Uit de vergelijking met de andere 'Biesbosch' gemeenten blijkt dat de oppervlakte ook benedengemiddeld is.



Figuur 2.14: Benchmarkvergelijking. Omvang van het hotelaanbod (m² wvo) in Altena vergeleken met de te verwachten omvang op basis van het gemiddelde in de benchmark.

Hieruit volgt dat er op basis van de benchmarkanalyse genoeg marktruimte is voor toevoeging van een hotel in de gemeente Altena.

2.8 Leegstandseffect

In dit geval wordt een bestaand recreatiegebied benut voor verbreding van overnachtingsmogelijkheden. Het is niet aanneemelijk dat door het toevoegen van een nieuw hotel in het viersterren segment op andere plekken onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. De hotelmarkt is immers een ander segment dan campings en bungalowparken en zal daarmee een eigen markt aantrekken. Er is bovendien na de coronacrisis sprake van een groeiende markt vraag door de sterkere toeristische profilering van de verhaallijnen in Nederland die bijdragen aan het spreiden van de toeristische druk.

2.9 Conclusie behoefte

Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe overnachtingsmogelijkheden en de toenemende behoefte aan ruime hotels in de natuur) is het aanneemelijk dat het 4-sterren aanbod verder zal toenemen.

De gemeente Altena heeft een benedengemiddeld hotelaanbod. Er is geen 4-sterrencapaciteit. Op basis van de toeristische functie van Nationaal park De Biesbosch en de recreatieve functie van De Kurenpolder zou je een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten. De gemeente Altena heeft potentie voor een groter hotelaanbod, gelet op het toeristische profiel.

Met het beoogde initiatief wordt invulling gegeven aan de vraag naar meer luxe. Gelet op de bijzondere overnachtingsplek, de goede bezettingsgraden van hotels, de economische groeiverwachting en de toenemende toeristische aantrekkingskracht van Nationale parken is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

In het primaire verzorgingsgebied is 1 ander initiatief bekend dat deels zal concurreren met het hotel in de Kurenpolder. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte is voor zowel het toevoegen van hotel Veerse Toren in Raamsdonksveer als het nieuwe hotel in de Kurenpolder. Beide initiatieven kunnen naast elkaar bestaan.

3. WAAROM NIET BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Omdat de beoogde locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het beoogde hotel richt zich primair op recreatie in de Kurenpolder en natuurbeleving in het toeristische gebied Nationaal Park De Biesbosch. Op basis van de vestigingsvoorwaarden is een locatie aansluitend op een recreatief aantrekkelijk gebied noodzakelijk. Dergelijke locaties liggen vrijwel nooit in stedelijk gebied.

Het hotel kan tegelijk de zakelijke markt bedienen door de goede bereikbaarheid en ligging aan de A27.

3.1 Beleidsmatige mogelijkheden

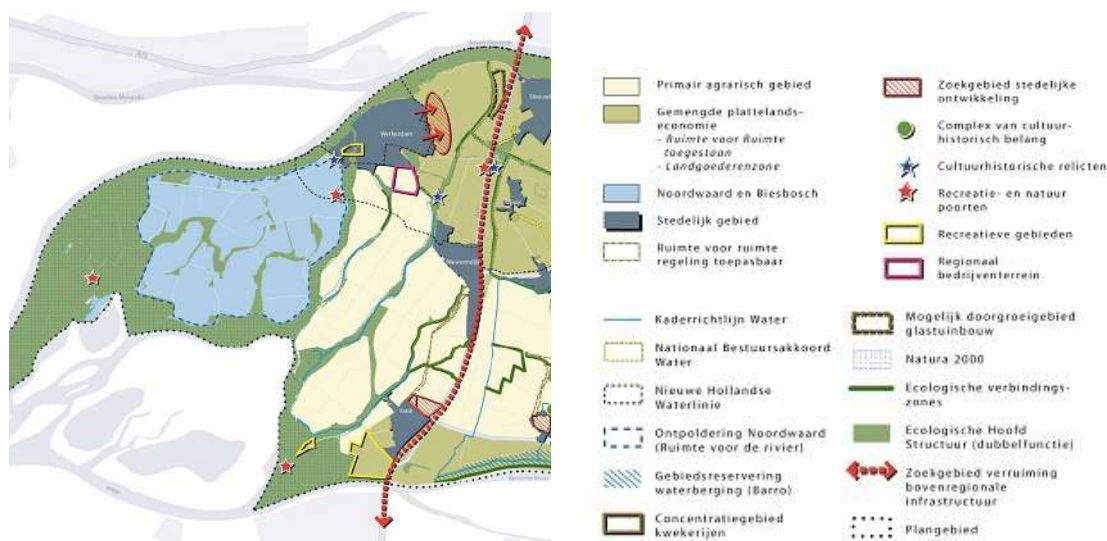
Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een rol.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena (2013)

De Kurenpolder is in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als recreatief gebied.

Recreatie en Toerisme is een economisch belangrijke functie in de regio, met als grote trekker het Nationaal Park De Biesbosch. Initiatieven die vanuit ondernemers komen, zullen de gemeenten ruimtelijk faciliteren. Het behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het behouden van een goed woon- en leefklimaat zijn hierbij van groot belang. Middels het scheppen van condities, wordt deze afweging gemaakt (zie hiervoor de ambities en kansen ten aanzien van economie en werken).

Een specifieke situatie komt voort uit de analyse zoals opgenomen in het recreatieve en toeristische beleid voor de regio. Hieruit blijkt dat de verblijfs-, vermaak- en verteermogelijkheden in het Land van Heusden en Altena beperkt zijn. Het ontwikkelen van nieuwe logies- en andere commerciële voorzieningen is geen taak van de gemeenten. Wel zal de regio initiatieven tot de ontwikkeling van nieuwe accommodaties, zoals hotels positief tegemoet treden en waar mogelijk ondersteunen.



Figuur 3.1. Structuurvisie

Omgevingsvisie Altena 2040 (ontwerp juni 2022)

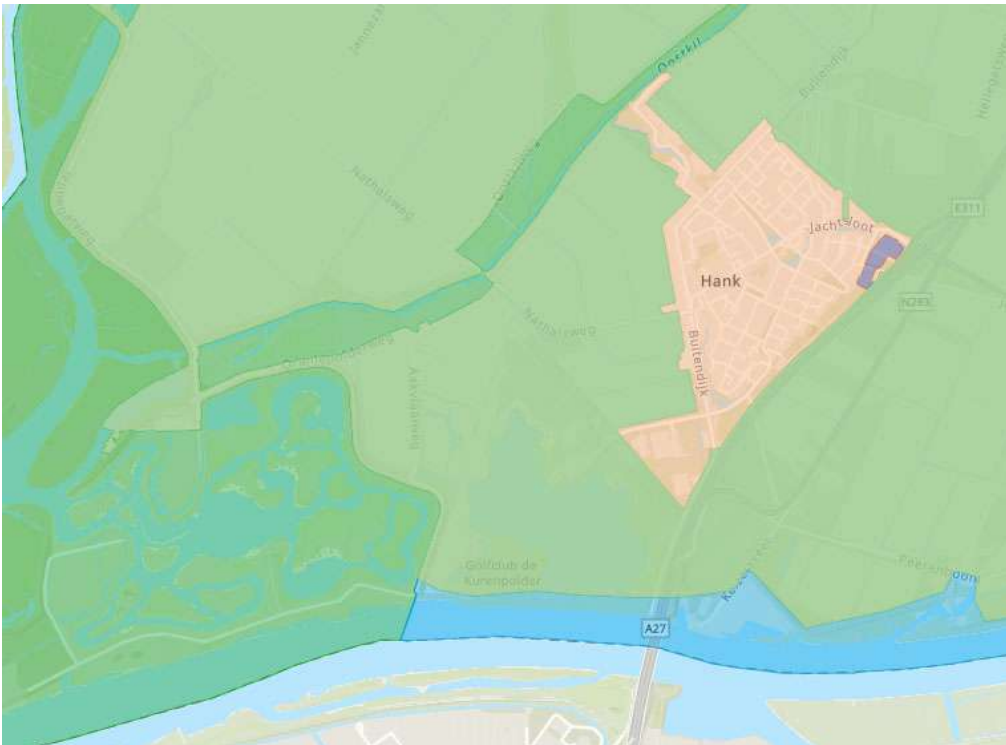
Altena is bekend vanwege het aantrekkelijke buitengebied en trekpleisters als de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Vesting Woudrichem en de Biesbosch.

Het aantrekkelijke buitengebied van Altena en de vele rivierdijken worden veel gebruikt voor recreatie. Dit uit zich vooral in het vele gebruik door wandelaars en fietsers. Zowel voor dag- als verblijfsrecreatie kent Altena enkele grotere voorzieningen zoals Fort Altena, maar daarnaast vooral ook kleinere voorzieningen. De meeste toeristen verblijven op een camping of een van de jachthavens.

De sector Toerisme en recreatie in Altena is vergelijkbaar met het landelijk en provinciaal gemiddelde en is gegroeid in de periode 2015-2019. Het aantal banen nam met 10% toe. Het economisch belang van de sector is groot, met 6% van alle vestigingen en 4% van de banen.

Belangrijkste motieven om in Altena te recreëren zijn de rust, de natuur en de mogelijkheden om te fietsen en te wandelen.

Er is in Nederland sprake van een structurele groei van toerisme en recreatie. Het is te verwachten dat de recreatieve druk op het buitengebied van Altena verder zal toenemen. Dit vraagt om balans tussen economisch voordeel enerzijds en de draagkracht van het gebied en de bewoners anderzijds. Een kwetsbaarheid is grote (recreatieve) druk op de natuurwaarden, die juist gebaat zijn bij rust. Het geleiden van recreatieve druk is nodig om rust als kwaliteit in stand te houden. Dit zien we bijvoorbeeld in de Biesbosch. Om te voorkomen dat bepaalde gebieden (verder) onder druk komen te staan zet de gemeente in op een verspreiding van bezoekers over Altena. Hiervoor gebruikt de gemeente bezoekersmanagement en monitoring. Er worden zoekgebieden aangewezen, die gunstig liggen ten opzichte van mooie recreatieve gebieden, maar wel buiten de meest kwetsbare kwaliteiten blijven en bovendien geen grote druk leggen op de infrastructuur.



Figuur 3.2. Ontwerp Omgevingsvisie (locatie aangemerkt als buitengebied)

Gezien de kwaliteiten en trekpleisters van Altena zijn de kansen omvangrijk. De ambitie is focussen op duurzaamheid en kwaliteit: duurzaam kwaliteitstoerisme. Duurzaam kwaliteitstoerisme is een mate van toerisme en recreatie die positief

bijdraagt aan de doelen en het DNA/imago van Altena. Een toerist die zorgt voor een economische impact door bestedingen, die zich laat spreiden in plaats en tijd en zorgt voor reuring zonder overlast. De gemeente kiest bewust niet voor vormen van intensieve recreatie en toerisme.

In het buitengebied zijn recreatieve en toeristische bedrijven aanwezig. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan verbetering van de kwaliteit van het landschap en ecologie via een regeling 'kwaliteitsverbetering landschap'.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd april 2022)

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangemerkt als gemengd landelijk gebied. De volgende regels werken door in het bestemmingsplan.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1 Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2 Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2 Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1 De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2 De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3 Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie

Lid 1 Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2 De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1 Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3 Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4 Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3 nvt

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.75 aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

Lid 1. In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2. In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

Artikel 3.76 afwijkende regels omvang vrije-tijds voorziening

Lid 1. In afwijking van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied een andere omvang toelaten voor een vrije-tijds voorziening als:

- a. dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in het eerste lid van voornoemd artikel;
- b. ter uitvoering van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed binnen Landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;
- c. de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.

Lid 2. Als de afwijkende omvang leidt tot bovenlokale effecten, waaronder een grote publieksaantrekkende werking, geldt in aanvulling op het eerste lid dat:

- a. de ontwikkeling draagvlak heeft in de regio;
- b. is voorzien in een goede ontsluiting van de voorziening;
- c. het initiatief buiten de Nieuwe Hollandse waterlinie ligt.

Toetsing

De realisatie van een hotel past in de ontwikkeling van dit gemengde gebied. Het gebied heeft al een recreatieve functie. In deze notitie is toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het toevoegen van een hotel op deze locatie buiten bestaand stedelijk gebied is uit kwalitatief oogpunt gelet op de recreatieve functie van het gebied en de toeristische functie een logische keuze. De locatie is goed ontsloten, heeft geen effecten op de mogelijkheden voor de agrarische sector en leidt niet tot leegstand. De omgevingskwaliteit van het gebied wordt versterkt met nieuwe overnachtingsmogelijkheden. De locatie van het hotel wordt kleiner dan 1 hectare.

Het hotel wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd en permanente bewoning is niet mogelijk.

3.2 Conclusie locatiekeuze

Het beoogde hotel is alleen kansrijk in toeristisch / recreatief aantrekkelijk gebied. Daarom is gelet op de vestigingsvoorwaarden een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. In dit geval is gekozen voor intensivering binnen een bestaand recreatiegebied. Er wordt geen nieuwe open ruimte gebruikt.

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.